

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI

NUMĂR CADASTRAL 87578

SAT CREVEDIA, COMUNA CREVEDIA, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: S.C. MERIEM TOP COM INTERNATIONAL S.R.L.

Proiectant: S.C. ARCHITECTURE S.R.L. Târgoviște

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea construcțiilor si amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivitaților, respectiv protecția proprietății private si apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotărâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare inițială.**

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborata initial.

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si intercondiționările generate de aceasta.

1.6. R.L.U. este valabil cât timp este valabil și P.U.Z.-ul "**ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE PARTER, PARTIAL P+1E (BIROURI), LOCUINȚE DE SERVICIU, GOSPODĂRIE DE APE SI BAZIN DE RETENȚIE, ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE SI UTILITATI**" – comuna Crevedia, județul Dâmbovița. Schimbarea legislației de bază, schimbarea condițiilor particulare de construire, schimbarea prevederilor de construire într-un teritoriu mai amplu decât aceasta, pot determina modificarea P.U.Z., documentație care va prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U. al P.U.Z. de modificare va fi avizat și aprobat în conformitate cu legislația în vigoare în momentul respectiv.

1.7. Fără a încălca prevederile R.L.U. aferent PUZ, primăria Crevedia va face adaptarea R.L.U. la situațiile care decurg din modificarea unor condiții particulare:

- Prin schimbarea limitelor unor imobile, consemnate în cadastrul imobiliar;
- Prin modificarea nomenclaturii stradale sau a numerotării imobilelor;
- Modificările formale trebuie comunicate tuturor factorilor care au responsabilitatea gestiunii, protecției și monitorizării evoluției zonei.

1.8. Rolul R.L.U. aferent PUZ este de a stabili, pentru imobilele situate în această zonă, reguli privitoare la:

- Regimul economic al imobilelor: folosințele actuale, destinațiile admise și interzise;
- Regimul tehnic al imobilelor incluse în zone cu un anumit regim;
- Regimul tehnic al celorlalte imobile;
- Modul de construire al unor clădiri sau corpuri de clădiri și regimul tehnic al acestora;
- Modul de desființare al unor clădiri sau corpuri de clădire;
- Regimul de protecție a patrimoniului arheologic;
- Regimul de protecție a peisajului natural și a peisajului cultural.

Odată aceste reguli respectate, este permisă autorizarea directă a construirii pe toata parcela, această autorizare directă a construirii însemnând autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

altă documentație de urbanism prealabilă.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legisi alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

2.1.1. Acte normative privind documentațiile de urbanism:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări și completări;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a I-a – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate (anexele nr. I-IV);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanță de Urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a VIII-a – Zone turistice;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2014, aprobată și actualizată prin Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, republicată 2016;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 3451/2013;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată 2002;
- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – reglementare tehnică”, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 456/01.04.2014 pentru aprobarea procedurilor de control al statului la autoritățile administrației publice privind respectarea prevederilor la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare;
- Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor, în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- Planul Urbanistic General pentru comuna Crevedia, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru comuna Crevedia, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.
- Planul Urbanistic General pentru comuna Ciocănești, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru comuna Ciocănești, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

2.1.2. Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în temeiul art. V din Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată prin Ordonanța de urgență 98/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 114/1996, legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată 2016;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată 2007;
- Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar actualizată și republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998 și completată prin Legea nr. 38/2015;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de Ordonanța Guvernului nr. 38 din 09.08.2006, completată și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 7 din 29.01.2010 și aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil

2.1.3. Acte normative privind protecția mediului și peisajul:

- Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, adoptată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 389/2006 privind ratificarea Convenției-cadru privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, adoptată la Kiev la 22 mai 2003;

2.1.4. Acte normative privind zonele protejate și monumentele:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 468/2003;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată în 2008;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
- Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001;
- Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul M.C.C. nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- Ordinul M.C.C. nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice;

2.1.5. Acte normative privind patrimoniul arheologic:

- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001;
- Ordinul M.C.C. nr. 2483/2006 privind aprobarea Listei cuprinzând zonele de interes arheologic prioritar aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001, republicat în temeiul art. IV din Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000;
- Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;
- Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică

2.1.6. Acte normative privind utilitățile:

- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală, modificată prin O.U.G. nr.9/2002;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale ;
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 13/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 204/2012 și republicată 2013;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, modificată și actualizată prin Legea nr. 196 din 9 iulie 2015, republicată;
- Legea 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei (A.N.R.E.) nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, modificată și completată prin Legea 99/2014.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism al PUZ are o suprafața totală de **31 700,00 mp**, teren proprietate privată, și este identificat ca teren arabil intravilan;

3.2. Funcțiunea dominantă a zonelor învecinate este „locuirea și funcțiuni complementare”.

3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale fiecărei subzone, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare”. Pe baza zonificării se vor aplica condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor stabilite din zonele și subzonele funcționale.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

3.4. Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o zonă, determinate de necesitățile populației rezidente și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și funcționali specificați în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ și corelați cu RLU aferent PUG aprobat, precum și cu anexa 2 la R.G.U.

3.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (subzonei), în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, corelați cu RLU aferent PUG aprobat, precum și cu anexa 1 la R.G.U.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole intravilane libere din zonă este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul regulament, cu respectarea condițiilor legii, precum și a altor prevederi legale ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor este permisă pentru tipurile de construcții și amenajări specifice zonei, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, destinația acestor terenuri fiind prezentată în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare”.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Riscurile naturale sunt de natură geologică, hidrologică și geofizică. În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. În situația în care vor apărea astfel de riscuri, în special datorită scurgerii necontrolate a apelor pluviale și prezenței masivului de sare, utilizarea terenurilor se supune următoarelor reguli:

- **Utilizări permise cu condiții:**

Orice fel de construcții și amenajări se vor face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicată, pe terenurile macroporice, cu pânză freatică agresivă, terenuri mlăștinoase sau aflate în alte situații neprecizate în enumerarea de mai sus.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului sau organismele interesate, după caz.

5.2. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice**, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură majoră este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- **Utilizări permise**

În zonele expuse la riscuri tehnologice (zona de protecție și exploatare a LEA 20 kV) - servitute de interes public, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, marcare și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii, explozii sau alte avarii, accese pentru întreținere și reparații etc.).

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

• **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții propuse în PUZ, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului. Se vor respecta distanțele minime de protecție față de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

• **Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice etc.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor pe parcelă, ca și autorizarea executării acestora, se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel:

- ❖ Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural –orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc;
- ❖ Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare;
- ❖ Pentru obiectivele publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- ❖ Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- ❖ În zonele cu modificări ale documentațiilor de urbanism inițiale, soluțiile urbanistice ale PUZ sau PUD, referitoare la rețeaua stradală, orientare, distanțare și dimensionare vor asigura durata minimă de însorire.
- ❖ Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 oră și 30 minute la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale din prezentul regulament.

6.2. Reguli de amplasare față de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform prezentului regulament, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, precum și a normelor tehnice cuprinse în Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998.

6.2.1. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțeleg: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, clădirile fiind amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, astfel:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament se permite numai dacă se respectă astfel caracterul fronturilor stradale, cu excepția construcțiilor care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.3.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat, construcțiile pot fi amplasate sau alinate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

- la aliniament (frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă) – obligatoriu în cazul zonelor construite compact;
- retras de la aliniament (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice).

6.3.2. Alinierea fațadelor poate coincide cu aliniamentul stradal ori poate constitui o linie retrasă, paralelă sau neparalelă cu acesta.

6.3.3. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de cel mai apropiat punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților) și a celor de securitate a construcțiilor. Distanța între fronturile construite, măsurată pe orizontală, nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea construcțiilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, prevederile ce se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Parcela împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața sa reprezintă un bun imobil.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție la incendii. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban:

- respectarea prevederilor Codului Civil (servitutea de vedere, evacuarea apelor pluviale);
- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.);
- necesități de conservare a țesutului urban având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

coerentă a țesutului urban.

6.4.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.4.2. Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate „la aliniament” (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau tradiția zonei.

6.4.3. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), înșiruite sau în regim izolat (cu retrageri fata de vecinătăți).

6.4.4. În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

6.4.5. Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu, este (conform noului Cod Civil) de 2,0 m (servitute de vedere).

6.4.6. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate) și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public;
- posibilități de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar, și la a doua fațadă, prin amenajări cu o lungime de maximum 30 m pe o singură bandă de 3,5 m lățime și până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m) și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt cu lățimea de 12 m; în cazul în care acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

Asigurarea acceselor carosabile la rețeaua de circulație și transport pentru toate categoriile de construcții reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

• Utilizări permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale și prezentul regulament.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru toate construcțiile, extinderile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru biciclete și pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor fiecărui tip de funcțiune și gabaritelor acestora.

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de normativele în vigoare privind circulația persoanelor vârstnice și a celor cu dizabilități.

• Utilizări permise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică, precum:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor și a amenajărilor pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale conform normelor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

8.1.1. Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

8.1.2. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora într-o etapă de perspectivă, se admite construirea de hale depozitare și prestări servicii în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se aprobă în urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan.

Autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.

8.2.1. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor public sau privat interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

8.2.2. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

8.2.3. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.3. Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumurilor

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în „Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale” aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.

8.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumurilor și străzilor interioare de cartier (canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere);
- instalațiile edilitare necesare funcționării imobilelor sau ansamblurilor nou-create (hale productie, depozitare si prestari servicii , locuinte de servicii).

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă.

8.3.2. Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998).

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunelor, în timp ce rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare, acestea intră în proprietatea publică.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

8.4.1. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.4.2. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces, se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, făcând obiectul unor clauze contractuale.

8.4.3. Fac excepție de la aceste prevederi rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată, dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

8.5. Protecția sanitară a lucrărilor de construcții și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă

Conform prevederilor cuprinse în „Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și al lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr. 101 / 1997, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective: sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

8.5.1. Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever a surselor de apă subterane va fi de minimum 50 m în amonte și de 20 m în aval de captare.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru captări, foraje, alte surse, aducțiuni și

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

rețele de distribuție, se va împrejmui pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

Pentru instalațiile de aducțiune a apei, zona de protecție sanitară cu regim sever va fi delimitată prin borne cu plăcuțe avertizoare. Suprafața dintre cele două rânduri de borne va fi păstrată curată, prin grija proprietarilor și a vecinilor proprietății.

8.5.2 Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru alte construcții și instalații va respecta următoarele limite minime:

- stație de pompare – 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare – 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate – 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- conducte de aducțiune – 30 m față de orice sursă potențială de contaminare;
- rețele de distribuție – 3 m.

8.5.3. La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canale de ape uzate sau meteorice, aducțiunile de apă potabilă se vor amplasa deasupra canalului, la minimum 0,40 m pe verticală, iar distanța pe orizontală dintre aducțiunile de apă și orice conducte de canalizare care au traseu paralel trebuie să fie de minim 3,0 m.

8.5.4. Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în „Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă” aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997.

8.6. Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale de apă potabilă

Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apa este consumată prin extracție direct din sursă.

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile cap. III din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997.

8.6.1. Apa din fântână, pentru a fi folosită în scop potabil, trebuie să corespundă calitativ standardului național nr. 1342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară zilnic, pentru locuitorii deserviți.

8.6.2. Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Pereții fântânii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil (ciment, cărămidă sau piatră, tuburi de beton), astfel încât să prevină orice contaminare exterioară.

Fântâna trebuie prevăzută cu ghizduri ce vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia, din materiale rezistente și impermeabile, racordate etanș la pereții fântânii.

Fântâna trebuie să aibă capac și acoperiș de protecție împotriva precipitațiilor atmosferice.

În jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

8.6.3. Proiectarea, construcția și amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile generale prezentate anterior.

8.7. Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură.

Aceste activități sunt reglementate prin prevederile cuprinse în cap. IV din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 și dispozițiile din Legea protecției mediului (Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului).

8.7.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate. În lipsa

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

8.7.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane etc.) sau în bazine naturale de apă. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă.

8.7.3. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile componente nu sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.7.4. În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului.

8.7.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la minim 10 m de cea mai apropiată locuință. Vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare ape uzate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se supune prevederilor **art. 30** din **R.G.U.**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, (caracterizate prin formă, dimensiuni, poziție față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, folosința lor), care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciară.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private, aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție ale cărei caracteristici și destinație sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

9.1.1. Actele vizând orice formă de parcelare a unui teren nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.1.2. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific zonei, construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate.

În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.1.3. Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt: condițiile cadrului natural și antropic, funcțiunea principală a zonei în care sunt situate, folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități legate de tipologia localității privind mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, pentru servicii și intervenții), poziția loturilor și a construcțiilor față de drumuri, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

9.1.4. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurării echipării tehnico-edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protecție contra incendiilor și cu prevederile documentațiilor de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa prevăzută în documentația de urbanism aprobată.

9.1.5. Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității ;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintei care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcela.

10.2. Reguli cu privire la împrejurimi

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Autorizarea acestora se face conform prevederilor prezentului Regulament.

10.2.1. Configurația împrejurimilor este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă;
- caracteristicile cadrului natural;
- numărul și mărimea acceselor;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejurimilor în Crevedia, cu diverse tipologii de realizare a acestora, în urma interferențelor educaționale și culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

10.2.2. Elementele care caracterizează împrejurimile sunt:

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil sau pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare – în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare etc.).

10.2.3. Împrejurimile la aliniament interesează atât domeniul public al comunității, cât și proprietățile private, prevederile privind amplasarea, structura, construirea, finisarea și conformarea lor putând fi stabilite atât prin respectarea regulilor din prezentul Regulament, cât și prin regulamentul specific al administrației publice locale vizând numai acest subiect, aprobat potrivit Legii.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de delimitare între proprietăți de natură diferită, dar și de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

10.2.4. Împrejurimile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurimilor în vederea protecției proprietății private, pentru evitarea sustragerilor și intruziunilor, precum și pentru respectarea relațiilor civilizate de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.2.5. Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente în totalitate sau în cea mai mare parte a suprafeței care participă la calea publică.

10.2.6. Împrejurimile realizate pe limitele laterale și pe cea posterioară a parcelelor vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă construită considerată necesară pentru protecția proprietății și înlăturarea inconvenientelor vizuale directe este de 2 m.

10.2.7. Împrejurimile cu caracter temporar (organizarea de șantier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente pe întreaga durată a lucrărilor, rezistente la intemperii și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte față de cele ale mediului ambient, putând purta însemnele distinctive ale constructorului sau proprietarului, în măsura în care acestea nu incomodează vizual.

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A ANSAMBLULUI

III.1. ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT PUBLICHE – ID

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale productive și de servicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- circulații interioare ;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- autobaze;
- parcaje la sol;
- amenajări tehnico-edilitare;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc. ;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deservească buna funcționare a obiectivelor propuse.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante ale subzonelor funcționale:

1. instituții și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- b) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- c) depozite și complexuri de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- d) depozite și complexuri de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, spații destinate sportului și agrementului;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

Aliniamentul propus, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**:

Fata de DS 517 – va coincide cu limita cadastrală nordică a terenului

Fata de DE 509 (propus pentru modernizare) – retras 2.5 m fata de limita cadastrala

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri);
- Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri astfel:
 - la distanța de 5.00 m fata de aliniamentul **sudic nou propus** al parcelei – 7,5 m fata de limita actuala a parcelei.
 - la distanța de 5.00 m fata de limita **vestica** a parcelei,
 - la distanța de 5.00 m fata de limita **estica** a parcelei,
 - la distanța de 136.00 m fata de limita **nordică** a parcelei

Alinierea și retragerile minime obligatorii generează zona edificabilului pentru construcțiile propuse (zona maximă construibilă pe parcelă).

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

- Terenul care face obiectul prezentei documentații beneficiază de acces rutier direct din drumul național **DN 1A**, prin intermediul drumurilor de exploatare existente, DS 517 și DE 509.
- Execuția drumurilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- Execuția drumurilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

realizate distinct.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare propuse;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile;

ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona ID este de 2.000 mp, cu deschiderea minimă de 20.00 m – conf. prezentului regulament.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Regimul maxim de înălțime admis este (S+) P+1E;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 11,00 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 18,00 m cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.
- Construcțiile de locuințe de serviciu noi, cu regimul de înălțime maxim P vor fi amplasate în planul secundar, la distanțe de min.7,50 m fata de aliniamentul actual – 5 m fata de aliniamentul nou propus la DS 509;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fațadă:

Culori

- culorile în tonuri și nuanțe calde, pastelate (ex.: alb, crem, etc.);
- evitarea culorilor stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrion, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).
- plantațiile de incintă cu arbori de talie medie-mare care să diminueze impactul brutalist al unor hale de sute de metri inserate în peisaj.

Materialele

- Halele noi vor putea fi realizate cu elemente de închidere în trei straturi, cu elemente de textură și culori diferite, pastelate, iar elementele vitrate vor fi dimensionate cu parcimonie pentru a se evita spargerea acestora la impactul vânturilor specifice zonei de câmpie, venind dinspre est (Crivățul).
- tencuiala aplicată pe cărămidă, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- Se vor evita placajele de piatră pe întreaga fațadă aceasta fiind specifică zonei de munte. Cărămida aparentă pe întreaga fațadă va fi folosită preponderent în cazul realizării unor clădiri cu specific românesc, evocând lucrari monumente de arhitectura din zonă, placajul ceramic pe întreaga fațadă a fost folosit în zonă în perioada anilor 50 ai secolului trecut dar nu sunt șanse să fie reluat, decât la nivel decorativ.
- Betonul aparent; materiale plastice; finisajele metalice strălucitoare; pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade sunt, în general de evitat în contextul tradițional, conservator al localității.

Tâmplărie

- tâmplăria executată din pvc cu geam tripan, elementele vitrate vor fi dimensionate cu parcimonie pe latura de est pentru a se evita spargerea acestora la impactul vânturilor specifice zonei de câmpie, venind dinspre est

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

(Crivățul).;

- Se interzice tamplăria vopsită în culori stridente.

Acoperișuri

- acoperișurile cu pante mici, în 2 ape, cu streșină minimă, putându-se utiliza atât materiale moderne, termoizolante, în culori deschise, evitându-se negrul sau alte culori tari : albastru ultramarin, roșul, gri intens, verde închis.

Volumetrie

Volumetriile acestora vor fi subdivizate într-un număr mai mare de hale mai mici sau se vor realiza subîmpărțiri ale fațadelor lungi pentru a se diminua aspectul gigantic al acestora (inclusiv prin alternanțe de culori ale finisajelor exterioare sau prin dispunerea în pachete ritmate a suprafeșelor vitrate, mai ales într-o zonă de țesut urban tradițional constituit la scara anterioară rural-urbană.

- Volumetrie clară
- Îmbinări corect articulate între corpuri
- Materiale permise :
 - tencuială decorativă pe termosistem,
 - placaj material compozit (alucobond cu parament pastelat, deck cu nuanțe de lemn, etc.) pe termosistem, utilizat ca accent volumetric și de fațadă
 - placaj lemn tratat cu lazuri de exterior
 - panouri sandwich in culori nestridente;
 - socluri piatră naturală șlefuită / scapitată, dispusă ordonat sau opus incertum ;
 - soclu similipiatră cu asize verticale și panouri buciardate ;
 - cu tencuiala decorativa.
- Materiale interzise :
 - placaj de piatra pe intreaga fatada,
 - materiale plastice lucioase și în general opulente, finisaje metalice stralucitoare
 - pictura sau mozaic pe toata suprafata unei fatade
- Culori permise : se vor utiliza culori in tonuri si nuante de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu : crem, gri light, griuri ușor colorate).
- Culori interzise : nu sunt admise culori in tonuri si nuante de culoari reci, precum verde sau albastru, decât ca accente locale strict limitate.
- Pentru situatia în care se opteaza pentru acoperis de tip sarpanta se admit invelitori din țiglă ceramica, tabla imitatie tigla (cu diferite tipuri de tratamente pentru stratul de uzura), tabla plana sau faltuita. Se admit culori de maro-roșcat, antracit si alte nuante de gri-negru, brun-roșcat.
- Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice. Vor fi prevazuti parapeti/balustrade de protectie importiva caderii si se vor monta glafuri din tabla sau tabla simpla sau de Aluminiiu.

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - $POT_{maxim} = 50,00\%$
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - $CUT_{maxim} = 0,6$

ARTICOLUL 13 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

BENEFICIAR : SC MERIEM TOP COM INTERNATIONAL SRL

- Pentru parcelele din zona studiată dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și **RGU** in functie de specificul fiecarei construcții.

ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp;
- Ocuparea domeniului public cu materiale de construcție (cărămidă, balast, nisip), lemne de foc, unelte sau utilaje agricole sau cu „terase acoperite sau descoperite” ori „extinderi” ale spațiilor comerciale, este interzisă fără autorizarea dată de administrația locală;

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea parcelei se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor avea înălțime de maxim 2,5 m;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, înălțimea maximă de 2,5 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.
- Împrejmuirile masive, din zidărie, complet opace nu sunt specifice zonei și în pofida modei și amplorii acesteia trebuie descurajate, nerecomandate;

Verificat,

Arh. Dan NITESCU
Arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit,

Arh. Luchian NITESCU